

Bebauungsplan Nr. 305 - Atterfeld-Nord - 2. Änderung (beschleunigtes Verfahren)

Begründung zum Entwurf

Stand: 29.10.2018

A Rahmenbedingungen

1. Planungsanlass

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGB Novelle 2013) schreibt vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Dabei soll mit Hilfe von Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vorhandene Infrastruktur effizienter genutzt und eine neue Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Aufgrund des Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum und des planerischen Ziels, dafür Innenverdichtungspotentiale zu mobilisieren, sowie konkreter Bauwünsche von Grundstückseigentümern, sollen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 305 – *Atterfeld Nord* – im rückwärtigen Bereich der Hausnummern 1 und 18-22 am *Erlenweg* im Stadtteil Atter die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Diese Planung zur Nachverdichtung trägt neben der Wohnraumbeschaffung insbesondere zur besseren Ausnutzung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen bei. Außerdem wird durch diese Maßnahme die Flächeninanspruchnahme in unbebauten Gebieten (Außenbereichsflächen) reduziert, so dass diese zukünftig weiterhin der wohnortnahen Erholung dienen können.

1.1. Verfahren

Der Rat der Stadt Osnabrück hat in seiner Sitzung am 05.09.2017 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 305 – *Atterfeld-Nord* - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte vom 11.09.2017 bis zum 06.10.2017 die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.900 m². Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Parallel zu dieser Bauleitplanung wurden oder werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, wodurch eine Gesamtgrundfläche von 20.000 m² überschritten werden würde. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des

Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Bei der Durchführung von Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Die Öffentlichkeit hat stattdessen die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

In einem nächsten Verfahrensschritt ist nun die Offenlegung aller Planunterlagen vorgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Atter und umfasst die Grundstücke *Erlenweg* Nr. 1 und *Erlenweg* Nr. 18 bis 22. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 7.907 m².

2.2. Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich sowie die umliegende Nachbarschaft sind durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Bei der derzeitigen Bebauung des Änderungsbereiches und der direkten Umgebung handelt es sich überwiegend um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs werden derzeit über den *Erlenweg* erschlossen. Die geplanten zusätzlichen Bauflächen werden derzeit als privates Gartenland genutzt.

2.3. Planerische Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Osnabrück stellt den Planbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Da die verbindliche Bauleitplanung aus dem FNP entwickelt wird, ist eine Berichtigung des FNP im Sinne des § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB nicht erforderlich.

2.3.2. Ökologische Standards in der Bauleitplanung

In seiner Sitzung am 08.07.2008 hat der Rat der Stadt Osnabrück sogenannte "ökologische Standards in der Bauleitplanung" beschlossen. Diese Standards sollen nach Abwägung im Einzelfall für den einzelnen Bebauungsplan konkretisiert werden.

2.3.3. Gesamtstädtisches Spielplatzkonzept

Für die Ermittlung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplatzflächen ist das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück heranzuziehen. Dieses ermittelt in Bezug auf die „flächenmäßige Versorgung mit Kinderspielplätzen“ für den Bereich Atter keine Defizite; in Bezug auf die „flächenmäßige Versorgung mit Bewegungsflächen für Jugendliche“ werden ebenfalls keine Defizite für Atter festgestellt.

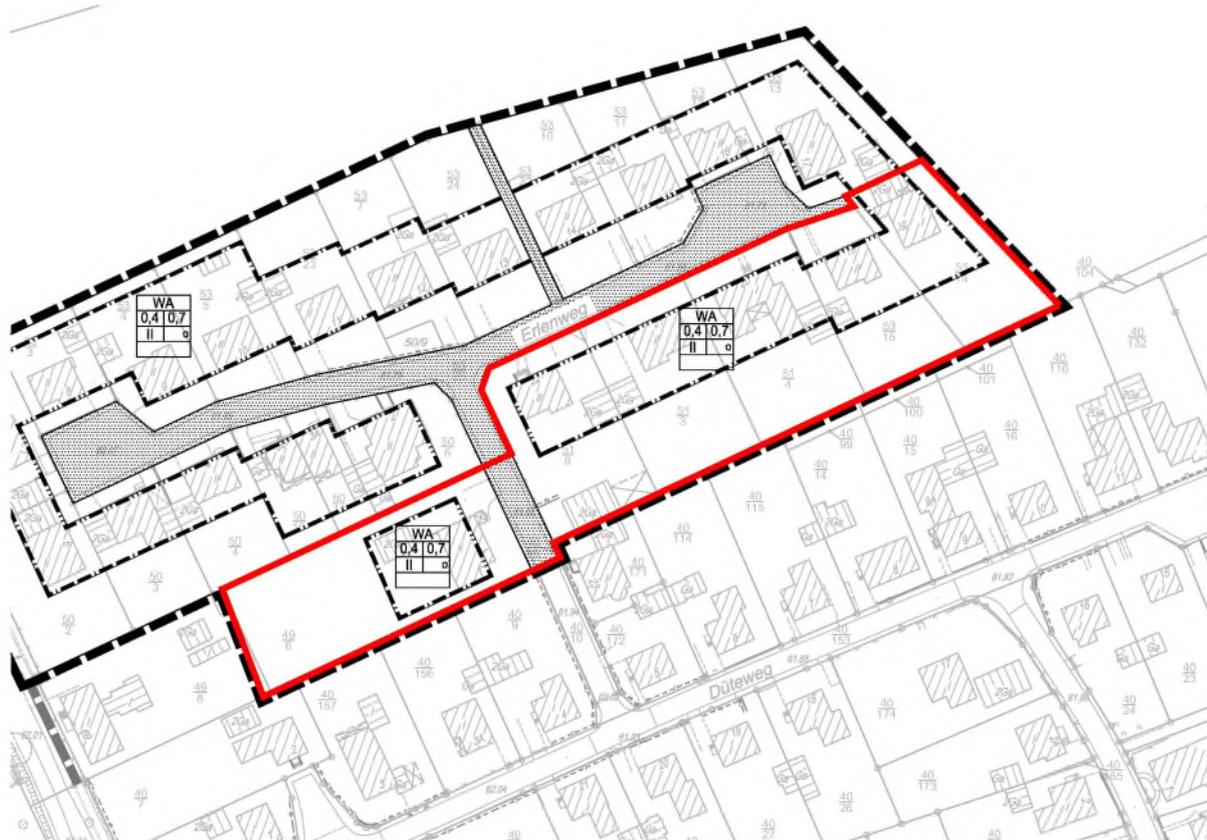
Die durch die Bebauungsplanänderung neu entstehenden Wohneinheiten führen im Verhältnis zur Einwohnerzahl in Atter zu keiner maßgeblichen Veränderung dieser Rahmenbedingungen. Hinzu kommt, dass durch den unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftsraum sowie durch die im Bereich der Einzelhausbebauung vorhandenen Gärten ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche vorhanden sind.

2.4. Rechtliche Ausgangslage

2.4.1. Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 305 – Atterfeld-Nord –, welcher am 08.04.1970 erstmals in Kraft getreten ist und zuletzt am 01.04.2011 in einem Teilbereich geändert wurde.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 305 – Atterfeld Nord – setzt im Plangebiet eine zweigeschossige offene Bauweise mit Einzelhäusern als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest.



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 305 – Atterfeld Nord – mit markiertem Änderungsbereich

2.4.2. Bodenschutz

Altlasten sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzungen im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Andere Erkenntnisse ergeben sich auch nicht aus den Ergebnissen der bisherigen Beteiligungen.

2.4.3. Wasserrecht

Der Änderungsbereich und seine Umgebung befinden sich nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder eines Trinkwassergewinnungsgebietes gem. § 48 NWG. Teile des Änderungsbereiches (der östliche Randbereich des Grundstücks Erlenweg 18) liegen jedoch innerhalb des Überschwemmungsbereichs der östlich gelegenen Düte, so dass in diesem Bereich gem. § 78 Abs. 4 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein generelles Bauverbot besteht. Dieser Bereich liegt dementsprechend außerhalb der überbaubaren Grundstücksbereiche. Die Abgrenzung des Gebiets ist nachrichtlich in den Bebauungsplanänderungsentwurf mit aufgenommen.

2.5. Sonstige Belange

2.5.1. Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsbereich gelegenen Baugrundstücke befinden sich ausschließlich im Privateigentum. Die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Osnabrück.

B Planungsziel

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die Errichtung zusätzlicher Wohnhäuser im Bereich der Grundstücke *Erlenweg* Nr. 1 und *Erlenweg* Nr. 18 bis 22 planungsrechtlich zu ermöglichen. Städtebaulich soll damit eine nachbarschaftsverträgliche Wohnbebauung in zweiter Reihe entstehen, welche attraktiven zusätzlichen Wohnraum in diesem Stadtteil schafft.

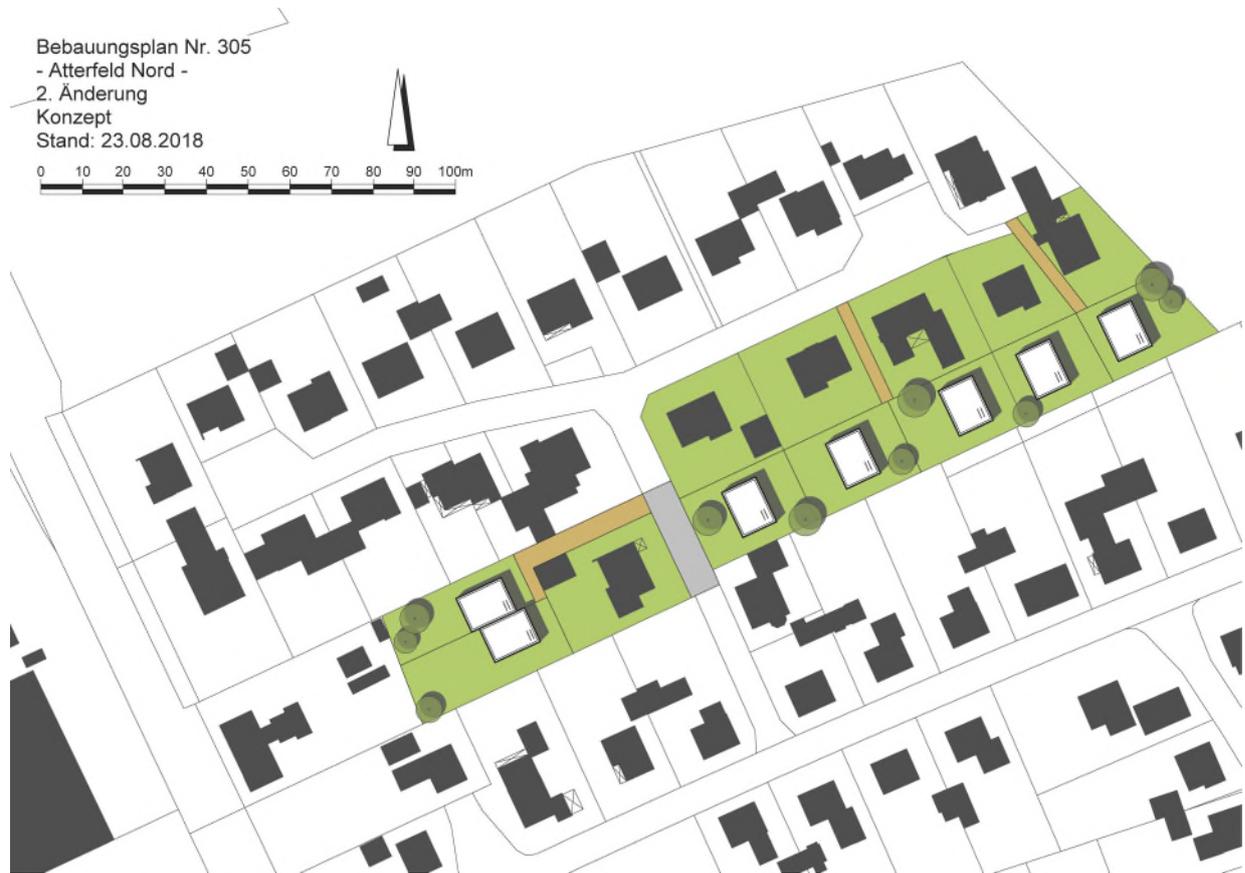
C Planungsinhalt

1. Städtebauliche Grundidee

Die städtebauliche Grundidee besteht darin, die rückwärtigen, vormals als Gartenland genutzten Grundstücksbereiche für die Realisierung von zusätzlichen Wohngebäuden, die sich in die umliegende Nachbarschaft einfügen sollen, planungsrechtlich zur Verfügung zu stellen. Die Flächenressourcen der zwischen ca. 45,0 m bis knapp 70,0 m tiefen Grundstücke am *Erlenweg* sollen bei möglichst geringem Eingriff in die Eigentumsstruktur durch Ausweisung von zwei neuen „Bauteppichen“ wohnbaulich nutzbar gemacht werden.

Die bestehenden Festsetzungen für die Wohnnutzungen entlang der Erschließungsstraßen werden im Rahmen der Planänderung modifiziert. Die vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe orientiert sich an der vorhandenen rückwärtigen Bebauung und soll diese hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht übertreffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in zweiter Reihe maßstäblich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Um die beabsichtigte bauliche Nachverdichtung im Änderungsbereich für die bestehende Nachbarschaft verträglich zu gestalten, werden unter anderem einschränkende Festsetzungen bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten je Haus, der überbaubaren Grundstücksflächen und bezüglich der äußeren Erscheinung der Gebäude getroffen (z. B. max. Gebäudehöhen, Art der Dacheindeckung).

Zur Realisierung der gesamten städtebaulichen Planung sind im Änderungsbereich gegebenenfalls Garagen oder Nebengebäude bei Bedarf zurückzubauen.



Bebauungs- und Erschließungskonzept

1.1. Planungsalternativen

Aufgrund der vor Ort vorhandenen baulichen Strukturen mit vornehmlich zu den Erschließungsstraßen ausgerichteten Gebäuden bietet sich eine zukünftige bauliche Nutzung des Änderungsbereiches entsprechend dem zuvor gezeigten Bebauungsplanänderungsentwurf an.

Eine alternative Planung mit einer neuen, am südlichen Rand des Änderungsbereiches gelegenen Erschließungsstraße wurde nicht weiterverfolgt, da hiergegen die dafür nötige Verringerung der Grundstückstiefen und der nötige Eingriff in das bestehende Privateigentum sprachen.



Verworfenne Planungsalternative

1.2. Solarenergetische Ausrichtung

Auf die solarenergetische Untersuchung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes mit dem Computerprogramm GOSOL wurde in diesem überschaubaren Änderungsbe-
reich verzichtet. Durch das hier verfolgte städtebauliche Konzept flankiert durch die
gewählten Festsetzungen wird die Nachverdichtung mittels einer lockeren Wohnbe-
bauung verfolgt. Eine dementsprechende Zielsetzung geht grundsätzlich damit einher,
dass Gebäude enger aneinander rücken, so dass hierdurch zumindest nicht mit einer
Verbesserung der Solargewinne zu rechnen ist. Demnach hätte die oben beschriebene
Untersuchung der hier zu erwartenden Solarausnutzung keine weiterführenden Er-
kenntnisse für die Planung gebracht, welche mit dem verfolgten Planungsziel konform
gehen.

2. Erschließung

2.1. Verkehrliche Erschließung

Die bestehende verkehrliche Erschließungssituation über den *Erlenweg* wird nicht ge-
ändert. Zufahrten und Erschließungen der neu geplanten Bauflächen erfolgen über-
wiegend über die entsprechenden Vorderhausgrundstücke von den angrenzenden
Straßen (*siehe auch Konzept unter Kapitel C1*). Der rückwärtige Bereich des Grund-
stückes *Erlenweg 22* kann grundsätzlich auch direkt über die öffentliche Verkehrsflä-
che erschlossen werden. Die Benutzung der vorgenannten Grundstücke zu diesem
Zweck muss durch Baulasten, Miteigentum oder Dienstbarkeiten privatrechtlich gesi-
chert werden. Die Zufahrten zu den Hinterliegergebäuden werden angesichts der we-
nigen Wohneinheiten (Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude) und der damit
einhergehenden zu erwartenden Fahrzeugbewegungen als verträglich und zumutbar
angesehen.

Eine Anbindung an das Stadtbussystem ist über die Haltestelle „Düteweg“, welche in einer Distanz von ca. 200 m südwestlich des Änderungsbereichs gelegen sind, gegeben.

2.2. Technische Erschließung

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Elektrizität und Trinkwasser (Wasserversorgung erfolgt hier über den Wasserbeschaffungsverband Atterfeld), Telekommunikationsleitungen u. ä. kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Konkret sind zukünftig privatrechtliche Regelungen oder die Eintragung entsprechender Baulasten im Rahmen der Grundstücksteilungen bzw. der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren notwendig, um die Erschließung sicherzustellen. Bei der Herstellung der Infrastruktur in Bezug auf die Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Merkblattes „Feuerwehrezufahrt“ nach DIN 14090 und des DVGW-Regelwerkes Arbeitsblatt W 405, welches alle erforderlichen Löschwassermengen nach Bauart und Baugebiet gegliedert aufführt, zu beachten. Kann der Löschwasserbedarf durch das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nicht erreicht werden, so sind nach Absprache mit der Feuerwehr Osnabrück, Abschnitt Vorbeugender Brandschutz, zusätzliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes vorzusehen.

Das zukünftig anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung kann ebenfalls an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden. Die Bestandsgebäude sind teilweise an die Regenwasserkanalisation angeschlossen bzw. teilweise erfolgt einer Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken. Da die Grundwasserflurabstände laut vorliegenden Kartengrundlagen bei ca. 2-3 m liegen, ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers in flachen Versickerungsanlagen im Änderungsbereich grundsätzlich möglich. Sollte für hinzukommende Wohnbebauung die Regenwasserversickerung auf dem entsprechenden Grundstück zur Ausführung kommen, ist im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahrens durch den Grundstückseigentümer die Versickerungsfähigkeit entsprechend nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung im Planbereich erfolgt über das bestehende Entsorgungssystem der Stadt Osnabrück.

2.3. Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich öffentlich gewidmete Wege im Sinne des § 68 Abs. 1 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG), in denen Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze ihre den öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationslinien verlegen können.

Der Änderungsbereich liegt am Rande des Einzugsbereichs des öffentlichen Kinderspielplatzes *An der Riede*. Die Entfernung zu diesem Spielplatz beträgt ca. 350 Meter.

Eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Hort sind im Stadtteil Atter ebenfalls vorhanden.

3. Immissionsschutz

Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und § 1 Abs. 5 BauGB.

An den Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten sind folgende Orientierungswerte nach DIN 18005 anzusetzen:

Allgemeine Wohngebiete (WA): tags: 55 dB(A) nachts: 45/40 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

3.1. Verkehrslärm

Durch die Bauleitplanung werden das derzeit vorhandene Verkehrsaufkommen sowie der damit einhergehende Verkehrslärm lediglich durch den Anwohnerverkehr der im Änderungsbereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen beeinflusst. Aufgrund der im Verhältnis zum heutigen Aufkommen geringen zusätzlichen Belastung ist mit keiner ausschlaggebenden Veränderung der Verkehrssituation insgesamt zu rechnen.

Trotzdem zeigt die Einsichtnahme in den Schallimmissionsplan der Stadt Osnabrück, dass die Neubauten besonders in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie in Teilbereichen des östlichen allgemeinen Wohngebiets WA 1 dem Straßenlärm der westlich gelegenen *Birkenallee* ausgesetzt sind, und dass hier mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (sowohl tagsüber als auch besonders in der Nacht) zu rechnen ist. Der Schallimmissionsplan der Stadt Osnabrück zeigt hier Werte von bis zu 60 db(A) in den Tagstunden sowie von bis zu 55 db (A) nachts. Somit werden die Richtwerte um bis zu 5 db(A) tagsüber und um bis zu 10 db(A) nachts überschritten. Zum Schutz der Fassaden ist zukünftig im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Tabelle 8 festgesetzt. Innerhalb dieses Lärmpegelbereiches sind Außenbauteile hinsichtlich ihrer Schalldämmung entsprechend der Vorgaben aus der DIN 4109 auszuführen. Gemäß der DIN 4109-2 aus 07/2016 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten, dass bei offener Bauweise – wie hier vorgesehen – der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich herabgesenkt werden darf. Aufgrund der weitreichenden Forderungen aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) an Außenbauteile von Wohngebäuden sind jedoch in der Regel schon Fenster mit mindestens der Schallschutzklasse 2 einzubauen. In den Lärmpegelbereichen I bis III ist durch diese Wärmeschutzanforderung das erforderliche Schalldämmmaß ebenfalls erreicht, da sich diese modernen, energetisch effizienten Bauten passiv gegen den Schalleintrag schützen. Der objektbezogene Nachweis obliegt dem zuständigen Architekten mit dem Nachweis im Baugenehmigungsverfahren. Zusätzlich sind für die Belüftung notwendige Fenster von Schlafräumen, Kinderzimmern und Räumen, in denen sauerstoffzehrende Heizanlagen aufgestellt werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Darauf kann im Einzelfall verzichtet werden, sofern die Lüftung durch der Schallquelle abgewandte Fenster sichergestellt werden kann. Flankiert wird die Festsetzung des Lärmpegelbereichs durch das festgesetzte Baufenster in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2, wodurch ein Abstand von mindestens 16 Metern der wohnbaulichen Anlagen zur westlichen Grundstücksgrenze vorgegeben wird. Aktive Schallschutzmaßnahmen können zusätzlich an der westlichen Grundstücksgrenze vorgenommen werden, um den Außenwohnbereich abzuschirmen.

Hinsichtlich des Fluglärms tagsüber durch den östlich des Änderungsbereiches gelegene Flugplatzes *Osnabrück Atterheide* kommt es zu keinen Überschreitungen der Orientierungslärmwerte.

Dementsprechend bleibt festzuhalten, dass mithilfe der beschriebenen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanänderungsentwurfes die gesunden Wohnverhältnisse eingehalten werden können.

3.2. Gewerbelärm

Westlich der *Birkenallee* sind Gewerbestandorte zu finden. Diese Betriebe halten bereits heute die Maximalwerte nach TA Lärm ein, da die bestehende Umgebung an der *Birkenallee* und dem *Erlenweg* durch die Wohnnutzung geprägt ist. Künftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sind nicht durch Gewerbelärm beeinträchtigt und werden durch die Festsetzungen des Allgemeinn Wohngebiets keinen Gewerbelärm verursachen.

3.3. Luftreinhaltung

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Umweltzone der Stadt Osnabrück.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen entlang des *Erlenwegs* werden entsprechend der derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen sowie gemäß der vorhandenen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 29.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung, festgesetzt. Diese Festsetzung wird auf die neuen Bauflächen im rückwärtigen Bereich gemäß der geplanten Nutzung ausgedehnt (WA 2 und WA 3). Somit orientieren sich die Nutzungen am städtischen Umfeld, welches hier durch eine dominierende Wohnnutzung und vereinzelt, nicht störendes Gewerbe geprägt ist.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Bereichen entlang des *Erlenwegs* (WA 1) werden aus dem derzeitigen Planungsrecht übernommen bzw. der heutigen Berechnungsgrundlage angepasst (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 0,8 erhöht), sodass die optimale Ausnutzung der Grundstücke weiter ermöglicht wird. Die zukünftige Bebauung im rückwärtigen Bereich (Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3) soll sich der baulichen Entwicklung auf den Vordergrundstücken in Bezug auf den Größenmaßstab eher unterordnen. Somit bleibt die Festsetzung der maximal möglichen Ausnutzung der Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 hinter den nach BauNVO maximal möglichen Ziffern zurück. Hier wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Zur Erhaltung eines ruhigen Wohnklimas innerhalb der Siedlung dürfen in zweiter Reihe des allgemeinen Wohngebiets WA 3 freistehende Einzelhäuser und des allgemeinen Wohngebiet WA 2 Einzelhäuser oder auch Doppelhaushälften mit nicht mehr als jeweils zwei Wohneinheiten entstehen. Mit diesen Festsetzungen sowie den getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der möglichen Gebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird gewährleistet, dass hier zukünftig nur Wohnhäuser entstehen können, welche der Vorderhausbebauung und der weiteren Siedlungsstruktur größtmäßig untergeordnet sind, jedoch den allgemeinen Anforderungen an zeitgerechtes Wohnen in vollem Umfang entsprechen.

4.2.1. Gebäudehöhen

Auf den direkt am *Erlenweg* gelegenen Bauflächen (allgemeines Wohngebiet WA 1) ist eine maximale Gebäudehöhe von 74 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem vorhandenen Bestand bzw. lässt sogar bezüglich etwaiger Um- bzw. Neubauten noch Entwicklungsraum in Bezug auf die Gebäudehöhe zu. Auf dem bislang vergleichsweise tiefen Grundstück der Hausnummer 1 ist für

die rückwärtig gelegene Fläche (allgemeines Wohngebiet WA 2) eine maximale Gebäudehöhe von 72,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. So ordnet sich das Gebäude dem bestehenden Wohnhaus im allgemeinen Wohngebiet WA 1 in seiner Höhe unter. Damit soll gewährleistet werden, dass sich die rückwärtigen Gebäude in die bestehende Umgebung einpassen und keine Straßenraumwirkung entfalten können.

4.3. Bauweise

Der Ursprungsbebauungsplan setzt eine offene Bauweise mit Einzelhäusern fest. Die offene Bauweise wird auch für den gesamten Änderungsbereich übernommen, da dies dem vorherrschenden Charakter der umgebenden Bebauung entspricht. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sowie in dem neu hinzukommenden allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die nähere Nachbarschaft weist bereits eine entsprechende Typologie auf, so dass sich Neubauten entsprechend dieser Festsetzung in die Umgebung einfügen. Durch die geringere Grundstückstiefe im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind hier lediglich Einzelhäuser zulässig, um einer zu starken und damit eventuell nachbarschaftsunverträglichen Verdichtung des rückwärtigen Bereiches entgegen zu wirken.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauungsplanänderung soll zwar die Flächen, die bereits vor der Änderung überbaubare Grundstücksflächen vorweisen konnten, nicht komplett neu ordnen. Dennoch wird die Überarbeitung des Planungsrechts als Gelegenheit genutzt, zeitgemäße und vergleichsweise lockere Festsetzungen zu treffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 muss durch die hinzukommenden Nachverdichtungsmaßnahmen an einigen, rückwärtig gelegenen Stellen angepasst oder reduziert werden. In den der Straße zugewandten, vorderen Bereichen wird von der Festsetzung durch Baulinien abgesehen und die überbaubare Fläche mittels Baugrenzen in Richtung der Straßenfläche vergrößert. Diese Maßnahme kann der Lockerung dienen, sollte durch eine Neuordnung der Gebäude auf den Grundstücken räumliche Enge drohen.

Im östlichen Bereich ist mit der Ausweisung der Baugrenze ausreichend Abstand zum Überschwemmungsbereich der Düte genommen worden.

4.4.1. Nebenanlagen und Garagen

Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Damit soll gewährleistet werden, dass auch im Rahmen der Nachverdichtung ausreichend dimensionierte Erholungsräume für die Bewohner gewährleistet und von Bebauung freigehalten werden.

4.5. Sonstige Festsetzungen

4.5.1. Anzahl der Wohneinheiten

Die Ausnutzungsdichte der Bauflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird durch die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheit je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auf ein für die Umgebung angemessenes Maß beschränkt.

4.5.2. Artenschutz

Im Rahmen des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 305 – Atterfeld Nord – wurde von einem externen Büro ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den hier betroffenen Arten (Brutvögel und Fledermäuse) für den Änderungsbereich sowie eines umliegenden Untersuchungsraumes von ca. 50 m Umfeld vorgenommen. Hierbei wurden im Änderungsbereich zwei geschützte Brutvogelarten gefunden. Es handelt sich hierbei um den Haussperling, der im Bestandsgebäude Erlenweg Nr. 21 sowie im Randbereich der Änderungsfläche im Übergang zum Garten des Erlenweg Nr. 3A brütet sowie den Girlitz, der sein Brutrevier innerhalb der Koniferenhecke am Erlenweg Nr. 22 hat. Die oben angesprochene Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es unter Berücksichtigung einiger im Folgenden aufgeführter Hinweise und Maßnahmen keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen und/oder dem Eintritt von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf den Artenschutz durch die vorgelegte Planung gibt:

- Empfehlung zur Erhöhung der Strukturvielfalt der Bepflanzungen im Änderungsbereich im Hinblick auf den Wegfall des Brutplatzes des Girlitzes (siehe Festsetzung einer Randbepflanzung, einer Erhaltungsfestsetzung für vorhandene Gehölze sowie Vorgabe einer entsprechend angepassten Pflanzliste (siehe Punkte 4.5.4., 4.5.5, Pflanzliste A und Hinweis zum Bebauungsplan))
- Anbringen eines 3-er Nistkastens für den Wegfall des Brutplatzes des Haussperlings bei Hausrenovierungen o.ä. (siehe Hinweis zum Bebauungsplan)
- Empfehlung der Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Änderungsbereich (siehe Festsetzung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3)
- Empfehlung zum Einsatz von Gründächern (siehe Festsetzung)
- Terminierung der Baufeldeinrichtung außerhalb der Brutzeit (siehe Hinweise zum Bebauungsplan)
- Eine genaue Untersuchung der Risse und Spalten an Gebäuden und Bäumen im Änderungsbereich auf Fledermausvorkommen vor Abriss bzw. Fällung (siehe Hinweise zum Bebauungsplan)

Zusätzlich zu den gutachterlich empfohlenen Hinweisen und Maßnahmen wurde im Rahmen der Bauleitplanung diskutiert, ob der Erhalt der im östlichen Änderungsbereich vorhandenen Gehölzstruktur festgesetzt werden sollte. Eine derartige Festsetzung wird vor dem Hintergrund des Erhalts der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die artenschutzrechtlich relevanten Arten im räumlichen Zusammenhang zumindest für sinnvoll erachtet. Aufgrund des hier ebenfalls vorhandenen Überschwemmungsbereiches, in dem u.a. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen untersagt ist, welchen den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, wurde auf diese Festsetzung verzichtet. Es ist jedoch trotzdem davon auszugehen, dass die vorhandene Grünstruktur in ihrem Bestand erhalten bleibt, da sie im Übergang zur Landschaft entlang der Grundstücksgrenze verläuft, von der auszugehen ist, dass sie langfristig erhalten bleibt.

Auf die ebenfalls im Sinne des Artenschutz empfohlene Vorgabe bezüglich der im Änderungsbereich auszuwählenden Art der Straßenbeleuchtung (z.B. als Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen) wurde aufgrund der lediglich minimal im Änderungsbereich vorhandenen öffentlichen Straßenfläche verzichtet. Hier macht sicherlich lediglich ein umfassender Einsatz einer entsprechenden Beleuchtungsart innerhalb des zusammenhängenden Straßenzuges Sinn.

4.5.3. Flächen zum Anpflanzen / Gartengestaltung

In dem Bereich, in dem die vorhandenen bzw. zukünftig zu erwartenden Grundstücksverhältnisse eine Randbepflanzung sinnvoll machen, sieht eine entsprechende Festsetzung eine 3,0 Meter breite Anpflanzfläche vor. Hier ist die Ansiedlung von heimischen standortgerechten und strukturreichen Pflanzen (siehe Pflanzliste A) festgesetzt. Dabei leistet die Verwendung eines heimischen Gehölzes einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Diese festgesetzte Strukturvielfalt der zu wählenden Bepflanzungen kommt dem vor Ort brütenden Girlitz zugute, dessen Brutplatz im Rahmen der Planungsumsetzung verloren gehen könnte.

Auch bei der zukünftigen Gartengestaltung der bestehenden und vor allen Dingen der neu anzulegenden Gärten sind grundsätzlich Pflanzen aus dieser Pflanzliste A auszuwählen (siehe Hinweis zum Bauungsplan). Somit kann festgehalten werden, dass voraussichtlich im Bereich der zukünftigen Grundstücke in zweiter Reihe, in denen derzeit die Grundstücksteilungen konkret nicht vorhersehbar sind, auch ohne tatsächlich festgesetzte Pflanzflächen weitere strukturreiche Bepflanzungen im Sinne der Artenschutzempfehlung entstehen werden.

Pflanzliste A:

- Heimische standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich -

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Bäume	Feldahorn	Acer campestre	tr/fs	mi	5-15m	E/H	ja
	Spitzahorn	Acer platanoides	fs	re/mi	20-30m	E	
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	fs	mi	25-30m	E	
	Schwarzerle	Alnus glutinosa	fs/na	mi/re	10-20m	E	
	Sandbirke	Betula pendula	tr/fs	ar	20m	E	
	Hainbuche	Carpinus betulus	tr/fs	re/mi	25m	E/H	ja
	Rotbuche	Fagus sylvatica	fs	ar	30m	E/H	ja
	Esche	Fraxinus excelsior	fs/na	re/mi	25-40m	E	
	Wildapfel	Malus sylvestris	tr/fs	re	6-10m	E	
	Schwarz-Pappel	Populus nigra	tr/na	re	20-25m	E	
	Zitterpappel	Populus tremula	tr/fs	mi/ar	20m	E	
	Vogelkirsche	Prunus avium	fs	mi	15-20m	E	
	Traubenkirsche	Prunus padus	fs/na	mi	10m	E	
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	tr/fs	re	12-15m	E	
	Traubeneiche	Quercus petraea	tr/fs	mi	20-30m	E	
	Stieleiche	Quercus robur	fs	mi	40m	E	
	Silberweide	Salix alba	fs/na	mi	25m	E	
	Salweide	Salix caprea	tr/fs	mi	5-8m	E/H	
Bruchweide	Salix fragilis	fs/na	mi	10-15m	E		

	Korbweide	Salix viminalis	fs/na	re	3-8m	E	
	Eberesche	Sorbus aucuparia	fs/tr	mi	6-12m	E	
	Gewöhnliche Eibe	Taxus baccata	fs/na	re	10m	E/H	ja
	Winterlinde	Tilia cordata	tr/fs	mi	25m	E	
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	fs	re	35m	E	
	Flatterulme	Ulmus laevis	fs/na	re	25m	E	
	Feldulme	Ulmus minor	tr/fs	re	30m	E	
	Bergulme	Ulmus glabra	fs/na	re	30m	E	

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken / frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea	tr/fs	mi	1-4m	H	
	Hasel	Corylus avellana	tr/fs	re/mi	2-6m	H	
	Weißdorn	Crataegus laevigata	tr/fs	re	2-6m	E/H	ja
	Weißdorn	Crataegus monogyna	tr/fs	mi	2-6m	E/H	ja
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	fs	re/mi	2-4m	H	
	Faulbaum	Frangula alnus	fs/na	ar	1-3m	H	
	Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium	tr/fs	mi	3-6m	E/H	ja
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	tr/fs	mi	1-2m	H	ja
	Schlehe	Prunus spinosa	tr/fs	re/mi	1-3m	H	ja
	Hundsrose	Rosa canina	tr/fs	re	1-3m	H	ja
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	fs	re/mi	2-6m	H	
	Traubenholunder	S. racemosa	fs	mi	1-3m	H	
	Ohrweide	Salix aurita	fs/tr	mi	1-3m	H	ja
	Grauweide	Salix cinerea	fs/na	ar	2-5m	H	ja
Schneeball	Viburnum opulus	fs/na	re	1-3m	H		

	deutscher Artenname	botanischer Artenname	Wasser- versorgung trocken/ frisch/nass	Nährstoff- versorgung reich/mittel/ arm	Wuchshöhe max. Höhe	Verwendung Einzelbaum/ Hecke	schnitt- verträglich
Kletterpflanzen	Waldrebe	Clematis vitalba	fs	re/mi	3-20m	-	ja
	Efeu	Hedera helix	fs	mi	2-20m	-	ja
	Hopfen	Humulus lupulus	fs/na	re/mi	2-6m	-	ja
	Wilder Wein, dreispitziger	Parthenocissus tricuspidata	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Wilder Wein, fünfblättriger	Parthenocissus quinquefolia	fs	mi	2-20 m	-	ja
	Geißblatt	Lonicera periclymenum	fs	ar	1-3m	-	ja

4.5.4. Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Gebäudedächern mit einer Dachneigung < 15° soll ein Beitrag zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung und des Stadtklimas geleistet werden. Außerdem ist durch den Einsatz von begrünten Flachdächern die Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere möglich. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird dem Effekt der lokalklimatischen Aufheizung in den Sommermonaten durch versiegelte Flächen entgegengewirkt. Aufgrund der Wasserrückhaltung eines begrünten Daches kann ein Großteil des jährlichen Niederschlagswassers wieder verdunsten, wodurch die öffentlichen Entwässerungssysteme entlastet werden. Hierzu muss bei der extensiven Dachbegrünung allerdings eine Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm zur Ausführung kommen. Neben den positiven optischen Eigenschaften eines begrünten Daches können dieser Dachkonstruktion auch der Schutz und die Verlängerung der Lebensdauer der Dachabdichtung, u. a. durch Absorbieren schädlicher UV-Strahlungen, zu Gute gehalten werden. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen, so dass ggf. auf eine kostenintensive Klimaanlage verzichtet werden kann. Im Winter lässt sich der Heizbedarf des Gebäudes zudem durch die isolierende Wirkung der Dachbegrünung senken. Unter gewissen Umständen kann ein begrüntes Dach sogar neuen Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten bieten. Dem erforderlichen Brandschutz kann durch eine geeignete Ausführung der Dachbegrünung (z. B. Verzicht auf Gräser und Verwendung von Flechten und Moose) Rechnung getragen werden. Durch geringe Aufbauhöhen moderner Dachbegrünungen können auch die statischen Anforderungen an die Dachtragwerke wirtschaftlich vertretbar dargestellt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 6 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in der zurzeit gültigen Fassung, sind im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.

5.1. Dächer

Die geringeren Grundstückstiefen bedeuten die Nähe der Neubauten im allgemeinen Wohngebiet WA 3 zu den bestehenden Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet WA 1. Vor diesem Hintergrund werden in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 30° festgesetzt, um hier ein in sich möglichst homogenes Wohngebiet zu gewährleisten, welches sich harmonisch in das vorhandene Bebauungs- und Landschaftsgefüge einzufügen vermag.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde vor dem Hintergrund verbesserter stadtklimatischer Aspekte sowie vor allen Dingen optimalerer Regenwasserversickerung über ein zwingend festgesetztes Flachdach – besonders für die Nachverdichtungsflächen der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 diskutiert. Vor dem Hintergrund der Nachbarschaftsverträglichkeit wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet, damit sich – wie zuvor erwähnt - die neuen Wohngebäude auch bezüglich ihrer Kubatur und Außengestaltung harmonisch in den Bestand einfügen. Nichtsdesto trotz bleibt das Flachdach innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2, wo die Grundstücksverhältnisse weniger beengt sind, zulässig – gerade auch als Werkzeug, um die Regenwasserversickerung vor Ort bei stärkerer Verdichtung in den Griff zu bekommen. Dieses Flachdach ist dann zwingend begrünt herzustellen.

Um in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird

festgesetzt, dass bei der Dach- und Fassadengestaltung von Doppelhäusern einheitliche Materialien und Farben zu wählen sind.

Die Dachfarben im gesamten Änderungsbereich sollen sich darüber hinaus an dem im Stadtgebiet vorhandenen Farbkanon orientieren. Extravagante oder modische und damit kurzlebige Dachfarben sind zur Wahrung einer weitgehenden Einheitlichkeit der Farbgestaltung im Änderungsbereich ausgeschlossen. Um ökologischen Belangen gerecht zu werden, sind Anlagen zur Solargewinnung sowie „Gründächer“ von dieser Regelung nicht berührt.

Außerdem lassen die Festsetzungen im Bereich der Nachverdichtungsflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und WA 3) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) zu, solange diese eine Breite von maximal 1/3 der Gesamtfassade des Gebäudes sowie einen seitlichen Abstand zum Dachabschluss von jeweils 1,50 m besitzen. Über diese örtliche Bauvorschrift soll einer nachbarschaftsunverträglichen Überformung der Dachlandschaft mittels Gauben und Loggien entgegengewirkt werden.

5.2. Firstrichtung

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Firstrichtung für Satteldächer parallel zum nördlichen Erlenweg vorgegeben. Grund dafür ist die durch geringere Grundstückstiefen bedingte Nähe der möglichen Neubauten zu den bestehenden Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet WA 1. Um schlechte Belichtungsverhältnisse für diese Gebäude zu verhindern, sollen die Giebelseiten nach Osten und Westen ausgerichtet sein.

5.3. Fassaden

Um Störungen der Gebäudegestaltung bzw. des Gebäudezusammenhangs bei Doppelhäusern zu vermeiden, wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei der Fassadengestaltung von Doppelhäusern einheitliche Materialien und Farben zu wählen sind.

6. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 5 BauGB sollen insbesondere die Bauherren auf bestimmte Risiken hinweisen, damit sie sich bei einer eventuellen Bebauung darauf einrichten können.

6.1. Baudenkmale / Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Für den Bereich *Erlenweg / Düteweg* sind jedoch auf der Preußischen Landesaufnahme (um 1900) zwei Grabhügel verzeichnet, welche bei der Errichtung der Siedlung Atterfeld zerstört worden sind. Vor diesem Hintergrund erscheint das Vorhandensein weiterer Gräber im Umfeld zumindest naheliegend, so dass ein Hinweis in den Bebauungsplanänderungsentwurf mitaufgenommen wurde, dass jegliche Erschließungsarbeiten und Mutterbodenabträge (z.B. für Baugruben, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) von der Archäologischen Denkmalpflege begleitet werden. Dafür muss die Stadt- und Kreisarchäologie rechtzeitig vor Beginn der geplanten Arbeiten von den Bauherren bzw. den ausführenden Firmen benachrichtigt werden.

6.2. Kampfmittelverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Da jedoch nicht unterstellt werden kann, dass sicher keine Kampfmittel im Planbereich vorhanden sind, wird im Bebauungsplanentwurf vorsorglich der Hinweis aufgenommen worden, dass im Geltungsbereich mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

7. Maßnahmen

7.1. Bodenordnung

Zur Verwirklichung dieses Bebauungsplans ist keine grundsätzliche Neuordnung der Grundbesitzverhältnisse durch bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Es bedarf ausschließlich einer Teilung der vorhandenen Grundstücke sowie der zuvor beschriebenen privatrechtlichen Regelungen bezüglich Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

7.2. Folgekosten der Bauleitplanung

Durch die mit dieser Bauleitplanung verfolgte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 305 – Atterfeld Nord – entstehen keine Folgekosten für die Stadt Osnabrück.

D Umweltbelange

Die geplante Änderung führt insgesamt zu keinen erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Schutzgüter. Umweltbelange sind von der Planänderung allenfalls unwesentlich berührt. Verwiesen wird auf den Hinweis aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, wonach mit Blick auf den möglichen Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten für die Arten Girlitz und Haussperling Maßnahmen empfohlen werden.

E Abwägung der Umweltbelange

Auf die im Kapitel Umweltbelange (Kap. D) ausgeführten Betrachtungen der Wechselwirkungen zwischen Planung und den einzelnen Umweltschutzgütern wird im Einzelnen verwiesen.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 305 – Atterfeld Nord – steht nicht im Konflikt zu allgemeinen Umweltbelangen. Den Anforderungen des speziellen Artenschutzes wird durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Rechnung getragen. Die von der *Birkenallee* ausgehenden Lärmimmissionen werden als hinnehmbar eingestuft.

F Sonstige Angaben

1. Sozialverträglichkeit

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen u. a. Flächenressourcen für die Realisierung hochwertiger Einfamilienhäuser in Atter erschlossen werden. Dabei ist die Möglichkeit der Inanspruchnahme vorhandener Angebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur gewährleistet.

Für Kinder ist der öffentliche Kinderspielplatz *An der Riede* erreichbar, deren Erhalt durch das „Gesamtstädtische Spielplatzkonzept“ (2009) der Stadt Osnabrück beschlossen wurde. Die Ausweisung eines zusätzlichen Kinderspielplatzes im Änderungsbereich ist aufgrund der hier vorgefundenen Flächenverfügbarkeit sowie der umliegend vorhandenen alternativen Kinderspielmöglichkeiten sowohl auf öffentlichen Kinderspielplätzen als auch auf privaten Freiflächen nicht möglich bzw. sinnvoll.

2. Flächenbilanz

Änderungsbereichsfläche:	ca. 7.907 m²	
Bauflächen:	ca. 7.700m ²	
davon Wohngebiete (WA):		ca. 7.700 m ²
Verkehrsflächen (öffentlich):	ca. 206 m ²	